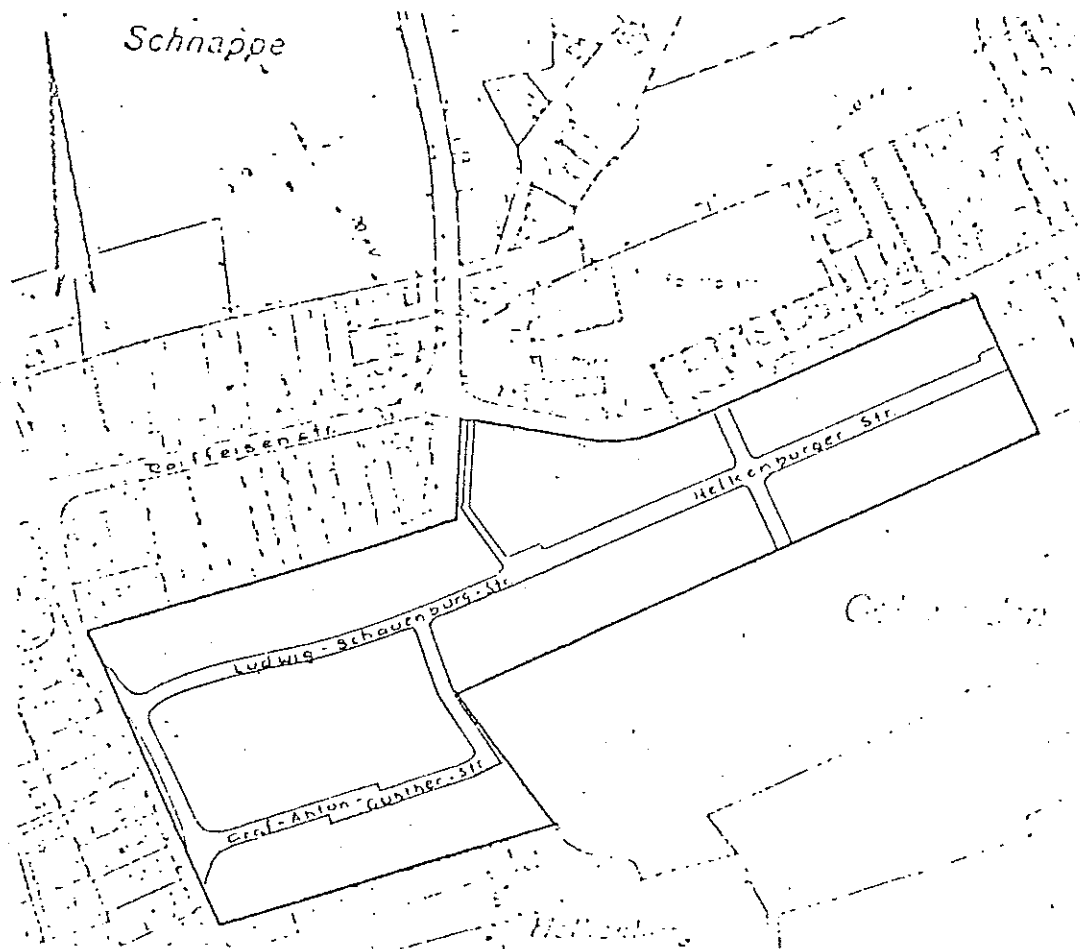


Stadt Brake

(Unterweser)



1. ÄNDERUNG zum BEBAUUNGSPLAN NR. 1 Golzwarden

Bereich Ludwig-Schauenburg-Str., Helkenburger Str., Graf-Anton-Günther-Str.

Begründung

Hat vorgelesen
Oidenburg, den 18. 3. 80
L. z. - Reg. Weser-Ems

In Auftrag
Giebe

1. Rechtsgrundlage

1.1 Bundesbaugesetz (BBauG) i. d. F. vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256)

1.2 Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung) i. d. F. vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763).

1.3 Nieders. Gemeindeordnung i. d. F. vom 18. 10. 1977 (Nds.GVBl. S. 497)

2. Gültige Fassung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan ist am 8. Juli 1969 von der Bezirksregierung Weser-Ems genehmigt worden. Mit der Bekanntmachung vom 5. August 1969 ist der Bebauungsplan gemäß Hauptsatzung der Gemeinde Ovelgönne in Kraft getreten.

3. Geltungsbereich

Die Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes decken sich mit denen der 1. Änderung und sind in der Planzeichnung verbindlich festgesetzt. Sie werden wie folgt beschrieben:

- im Norden: südliche Grenzen der Flurstücke 793/93, 790/94, 898/94, 897/94, 896/94, 654/94, 592/94, 572/94, 582/94, 575/94, 685/94, Flur 8, Gemarkung Golzwarden, und der südlichen Seite der Raiffeisenstraße (K 205),
- im Süden: nördliche Grenze der Flurstücke 23/2, 400/25, 27 und 3 der Flur 8, Gemarkung Golzwarden,
- im Westen: östliche Seite der Sinaburger Straße (L 83),
- im Osten: westliche Grenze der Flurstücke 64/2, Flur 8, Gemarkung Golzwarden.

4. Verfahrensablauf

- 4.1 17. 2. 1977 - Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser nach § 2 Abs. 1 BBauG (Änderungsbeschluß)
- 4.2 6. 7. 1978 - Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses
7. 7. 1978 zu 4.1 in der Nordwest-Zeitung und in der Kreiszeitung Wesermarsch

- 4.3 7.7. -
20.7.1978 - Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 - 5 BBauG
(mit Erörterungstermin am 13. 7. 1978)
- 4.4 2. 8. 1978 - Schreiben an die Träger öffentlicher Belange
nach § 2 Abs. 5 BBauG (mit Termin 8. Sept.
1978 zur Abgabe einer Stellungnahme.
- 4.5 26.04.1979 - Beschluß des Rates der Stadt Brake (Unterweser)
über den Entwurf einschl. Begründung und über
die öffentliche Auslegung des Entwurfes.
- 4.6 28.04.1979 - Ortsübliche Bekanntmachung über die Auslegung
des Planentwurfes nach § 2 a Abs. 6 BBauG.
- 4.7 10.05. -
11.06.1979 - Öffentliche Auslegung des Planentwurfes
einschl. Begründung.
- 4.8 12.07.1979 - Entscheidung des Rates der Stadt Brake (Unter-
weser) über die während der öffentlichen Aus-
legung eingegangenen Bedenken und Anregungen
sowie Beschluß der 1. Änderung des Bebauungs-
planes als Satzung.

5. Entwicklung aus der vorbereitenden Bauleitplanung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist aus dem am 2. 8. 1978. durch die Bezirksregierung Weser-Ems genehmigten und am 11. 8. 1978 in Kraft getretenen Flächennutzungsplan entwickelt worden. Die von der Genehmigung des Flächennutzungsplanes ausgenommenen Teilbereiche berühren diese 1. Änderung nicht.

Die im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung als 'allgemeines Wohngebiet' ist in die 1. Änderung übernommen worden. § 8 Abs.2 BBauG ist diesbezüglich uneingeschränkt erfüllt. In Weiterentwicklung der vorbereitenden Bauleitplanung wurde ein Spielplatz in die Bebauungsplanänderung aufgenommen.

6. Ziele und Zweck der 1. Änderung

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan hat das Ziel, eine Kontinuität im Planungsprozeß zu erreichen mit dem Zweck, eine geordnete, sinnvolle städtebauliche Entwicklung betreiben zu können. Ferner wird durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes eine Konkretisierung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes erreicht.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele und des Zwecks

Die 1. Änderung zum Bebauungsplan 1 Golzwarden schafft die rechtmäßige Voraussetzung zur Realisierung von Teilbereichen der vorbereitenden Bauleitplanung. Der dafür notwendige Ausbau der Erschließungsanlage erfolgt nach dem jeweiligen Stand der Bebauung.

8. Inhalt der 1. Änderung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Nach dem Flächennutzungsplan und dem allgemeinen Charakter der im Planbereich vorhandenen Bebauung ist einheitlich für das gesamte Plangebiet ein 'allgemeines Wohngebiet' (WA) vorgesehen. Die ehemalige Ausweisung auf dem Flurstück 100/3, 8/8 und 2/7, Flur 8, Gemarkung Golzwarden, als GE-Gebiet wird somit entsprechend dem Flächennutzungsplan geändert. Die Ausnahmen gemäß § 4 BauNVO sind für das WA-Gebiet zulässig.

Unter Berücksichtigung tatsächlicher Gegebenheiten, der im BBauG geforderten Abwägung und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan sowie aus dem BImSchG ist eine GE-Nutzung neben einem WA-Gebiet unzulässig. Bei dem in diesem Gebiet bestehenden Betrieb handelt es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb mit Ausstellungs- und Verkaufsräumen sowie einer geschlossenen Lagerhalle. Die Lagerhalle wird nur von betriebseigenen Fahrzeugen (VW-Busse u. Kleinlastwagen) angefahren. Optisch ist der ganze Betrieb durch Anpflanzungen von der übrigen Wohnbebauung abgeschirmt, so daß die tatsächlichen Verhältnisse durch Art und Anlage des Betriebes einen Fortbestand im WA-Gebiet ermöglichen.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich eine durchschnittliche GFZ von 0,3 vor. Mit Ausnahme der Flurstücke 100/3, 2/8 und 2/7, Flur 8, Gemarkung Golzwarden, ist die GRZ auf 0,2 und die GFZ auf 0,3 festgesetzt worden. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Verhältnisse beträgt die GRZ für die vorgenannten Flurstücke 0,3 und die GFZ 0,6. Die Werte bedeuten Höchstwerte und liegen mit Rücksicht auf die Notwendigkeit der Anpassung an die im Planbereich vorhandene und die nachbarschaftliche Bebauung unter den Maximalwerten der Baunutzungsverordnung

8.3 Bauweisen, Baugrenzen, Baulinien

Für den gesamten Planbereich ist die 'offene Bauweise' festgesetzt worden. Dies entspricht dem Charakter der nachbarschaftlichen Bebauung. Gegenüber dem genehmigten Bebauungsplan sieht die 1. Änderung eine parzellenübergreifende Darstellung der Bauteilpläne vor, so daß in Anlehnung an die Möglichkeiten des Bauordnungsrechts eine sinnvollere Ausnutzung der einzelnen Flurstücke erfolgen kann. Diese Darstellung kommt auch dem Betrieb (sh. Pkt. 8.1) zugute, so daß planerisch unter Berücksichtigung der festgesetzten Nutzungsintensität evtl. betriebliche Erweiterungsabsichten ermöglicht werden können.

Auf die Festsetzung von Baulinien ist gänzlich verzichtet worden.

8.4 Bauliche Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf

Für das Baugebiet südlich der Raiffeisenstraße (K 205) sieht der Bebauungsplan 1 Golzwarden einen Kinderspielplatz vor. Der Spielplatz wird eine Bruttospielfläche von ca. 1400 m² haben. In Abschirmung zu den angrenzenden Straßen erfolgte die Aufnahme eines 5 m breiten Pflanzgebotsstreifens. Ca. 100 m² wurden für die Erschließung des Spielplatzes angesetzt, so daß ca. 650 m² Nettospielplatzfläche übrig bleiben. Gegenüber der genehmigten Planfassung bedeutet dies eine Reduzierung der Bruttospielplatzfläche um ca. 800 m². Ferner wird der Spielplatz verlegt, so daß zwei weitere Baugrundstücke im Zusammenhang zur östlich angrenzenden Bebauung entstehen.

Alle sonstigen baulichen Anlagen und Einrichtungen für den Gemeinbedarf sind in angemessener Entfernung vorhanden, so daß auf die Ausweisung im Planbereich verzichtet werden kann.

8.5 Verkehrsflächen

Der Planbereich wird erschlossen durch die Ludwig-Schauenburg-Straße/Helkenburger Straße und die Graf-Anton-Günther-Straße (innere Erschließung). Die Raiffeisenstraße (K 205) und die Sinaburger Straße (L 83) bilden die äußere Erschließung.

Die in der 1. Änderung aufgenommenen Sichtdreiecke weisen eine Schenkellänge von jeweils 55 m und 25 m auf. Diese Abmessungen der Schenkellängen ergeben sich aus der zu erwartenden Entwurfsgeschwindigkeit unter Berücksichtigung der Einmündung in klassifizierte Straßen (K 205, L 83). Um möglichst wenig Zufahrten und damit weniger Gefahrenpunkte zu bekommen, wurde die Anbindung der Helkenburger Straße (an der Ostseite des Geltungsbereiches zur Raiffeisenstraße) aufgehoben und stattdessen mit einer Wendeanlage von 15 m versehen. Eine verkehrsmäßige Anbindung an die Raiffeisenstraße bleibt weiterhin bestehen.

Die zusätzliche Aufnahme einer Geh- und Radwegverbindung im westlichen Bereich der Helkenburger Straße soll den Zugang zur Grundschule und zu den Nahversorgungseinrichtungen im Bereich der Raiffeisenstraße (K 205) ermöglichen.

Im Einmündungsbereich zur Sinaburger Straße (L 83) erfolgt eine Neuordnung der Graf-Anton-Günther-Straße bzw. der Ludwig-Schauenburg-Straße entsprechend der Ausbauplanung nach dem Planfeststellungsverfahren (19) des Straßenbauamtes.

8.6 Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme

Nachrichtlich wurde die Entfernung der 20 KV-Leitung, die das Plangebiet von Nord nach Süd kreuzt, aufgenommen. Infolge des Wegfalls dieser Leitung können die Bauteppiche dementsprechend erweitert werden.

Nachrichtlich aufgenommen wurde die Darstellung der Hauptwasserleitung. Der Sicherheitsabstand beträgt je 2,00 m und ist von baulichen Anlagen freizuhalten.

Ferner wurde auf dem Flurstück 28/9, Flur 8, Gemarkung Golzwarden eine Umformerstation vorgenommen.

9. Versorgung, Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Netz des Oldenburgisch-Ostfriesischen Wasserverbandes. Die Entwässerung wird sichergestellt durch Anschluß an die städtische Kanalisation (Trennkanalisation) sowie Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter, die Versorgung mit Strom durch Anschluß an das vorhandene Leitungsnetz der Energieversorgung Weser-Lms.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die Erschließung betragen nach überschläglicher Ermittlung ca. 940.000,- DM. Sie werden zu 90 % durch Erschließungsbeiträge gedeckt, so daß für die Stadt Brake (Unterweser) eine Belastung von 10 % = 94.000,- DM verbleibt.

Für die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden die Anlieger von den Trägern zu den Kosten herangezogen. Die Deckung erfolgt durch die Hebung einer laufenden Benutzungsgebühr.

11. Ergebnis der Abwägung

Bedenken wurden nur gegen einen bestehenden Gewerbebetrieb vorgebracht, wobei durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Anpassung an den Flächennutzungsplan die GE-Nutzung in eine WA-Nutzung umgewandelt wurde.

Da der Betrieb im WA-Gebiet zulässig ist, genießt er Bestandsschutz. Die Aufnahme einer GE-Ausweisung würde der Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan und der zulässigen Abstufung hinsichtlich des Schallschutzes im Städtebau widersprechen. In der Abwägung hat sich die Stadt Brake (Unterweser) für die WA-Ausweisung entschieden.

Brake (Unterweser), 30. Juli 1979

Stadt Brake (Unterweser)
Der Stadtdirektor

I.V.

Weiers
Stadtkämmerer

